

CASBEE[®]-不動産【オフィス】

■使用評価マニュアル：CASBEE-不動産【オフィス】(2021年SDGs対応版) v1.2.1

評価結果

建物概要						
建物名称	パシフィックマークス新横浜	敷地面積	476	m ²	評価の段階	運用段階評価
建設地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18 番地20	建築面積	403	m ²	評価の実施日	2024年5月20日
用途地域	商業地域(防火地域)	延床面積	4390.99	m ²	作成者	森 和枝
建物用途	事務所	階数	地上10階 地下1階		不動産評価員番号	ふ-000932-25
竣工年月	1991年10月31日	構造	S・一部RC・SRC造		確認日	
直近の大規模改修実施年月		平均居住人員	154	人	確認者	
		年間使用時間	2,400	時間/年	不動産評価員番号	

評価結果					
79.1	/100	合計	★★★★★	S ランク:★★★★★	≧ 78
(得点	/満点)			A ランク:★★★★	≧ 66
				B+ランク:★★★	≧ 60
				B ランク:★★	≧ 50
ポイントは小数点第1位までの表示とする					

1. エネルギー／温暖化ガス					
評価	最大加		指標	(*は参考値)	評価値
適合		必須項目	:省エネルギー基準への適合、目標設定、モニタリング、運用管理体制		
1.0	加	根拠等	実績値レベル5。目標設定を行いモニタリング実施。運用管理体制を構築し、テナントと共同で省エネに取り組み。	一次エネルギー(目標値)	986 MJ/m ² ・年
25.0	25	1.1 使用・排出原単位(計算値)	C/S=996.0/1676.0=0.594 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	一次エネルギー(計画値)	996.0 MJ/m ² ・年
		根拠等		二次エネルギー(*)	102.0 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	46.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
5.0	5	1.2 使用・排出原単位(実績値)	2022/4-2023/3実績値 二次エネルギー＝一次エネルギー/9.76として算出 CO2排出量＝二次エネルギー×実排出係数0.457として算出	一次エネルギー(実績値)	996.0 MJ/m ² ・年
		根拠等		二次エネルギー(*)	102.1 kWh/m ² ・年
				CO ₂ 排出量(*)	46.6 kg-CO ₂ /m ² ・年
	0	1.3 省エネルギー(仕様評価)	評価しない		
3.0	5	1.4 自然エネルギー			
		根拠等	自然エネルギーなし	利用率	0.0 %
34.0	35	合計			

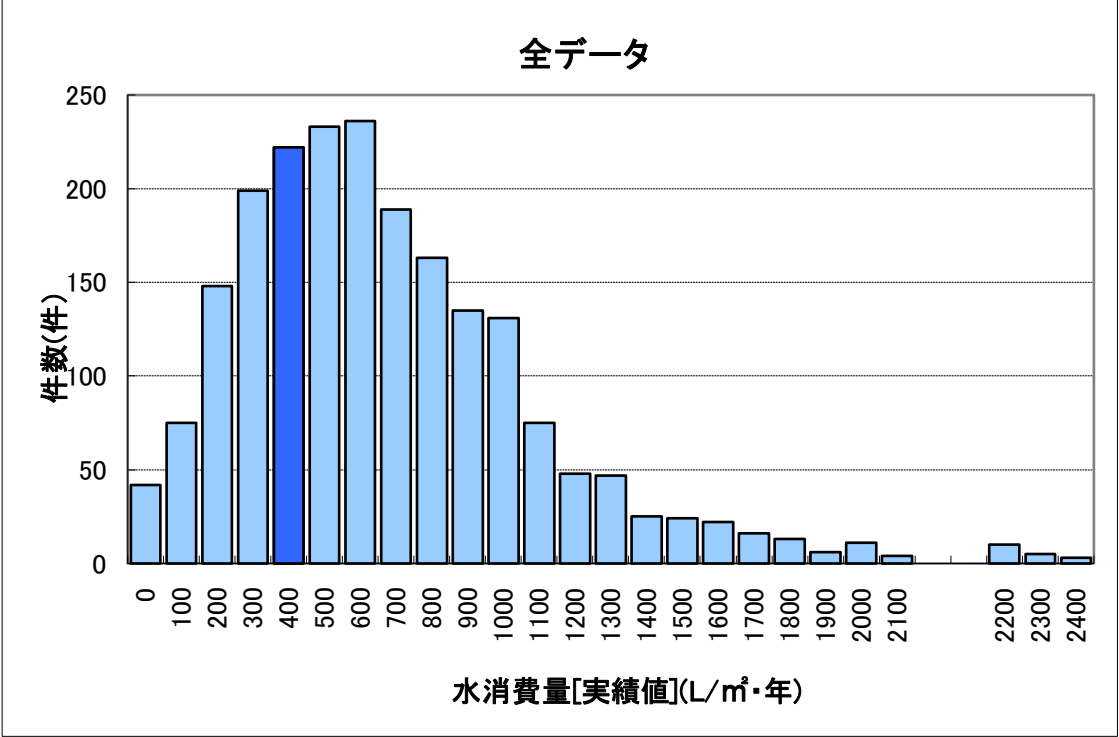
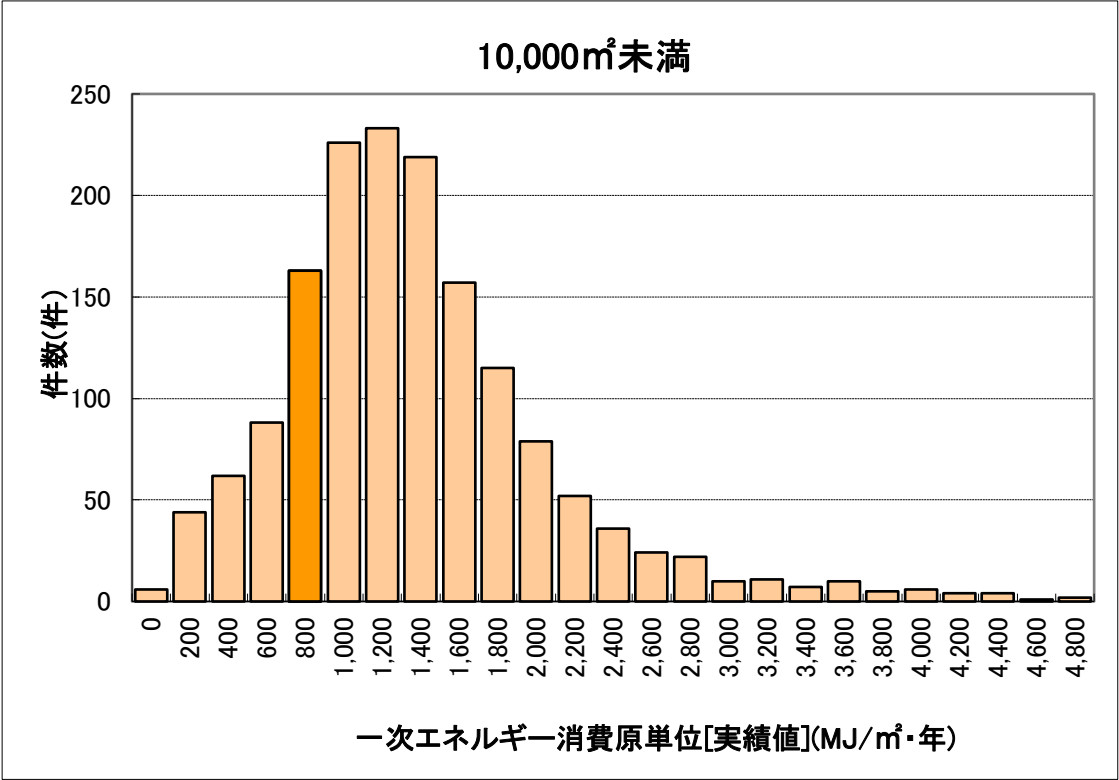
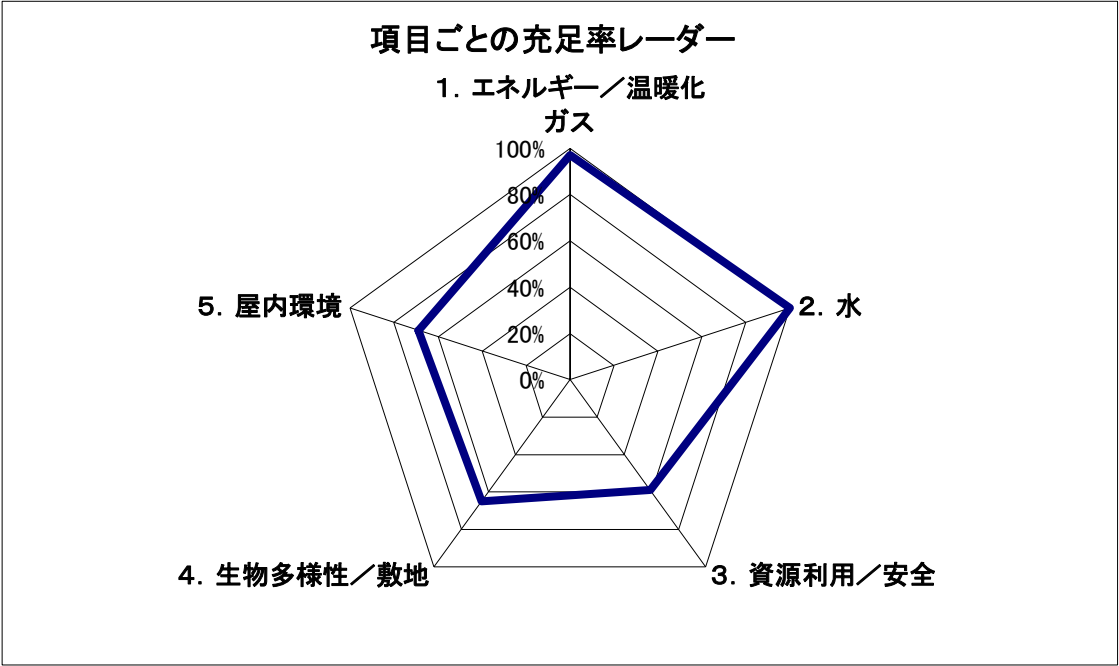
2. 水					
評価	最大加		指標		評価値
適合		必須項目	:目標設定、モニタリング、運用管理体制		
		根拠等	目標設定を行い、モニタリング実施。運用管理体制を構築	水使用量(目標値)	411.2 L/m ² ・年
5.0	5	2.1 水使用量(計算値)	根拠等 水計算ソフトによる	水使用量(計画値)	416.8 L/m ² ・年
	0	2.2 水使用量(仕様評価)	評価しない		
5.0	5	2.3 水使用量(実績値)	2022/4-2023/3実績値	水使用量(実績値)	415.4 L/m ² ・年
		根拠等			
10.0	10	合計			

3. 資源利用／安全					
評価	最大加		指標		評価値
適合		必須項目	:新耐震基準への適合またはIs値、If値		
		根拠等	1991年築、新耐震基準に適合	なし	
3.0	5	3.1 高耐震・免震等	3.1.1と3.1.2の点数の高い方で評価		
3.0		3.1.1 耐震性	根拠等 建築基準法に準拠		
3.0		3.1.2 免震・制震・制振性能	根拠等 揺れを抑える装置を導入していない		
3.0	5	3.2 再生材利用率・廃棄物処理負荷抑制	①と②の平均で評価する		
		3.2.1 再生材利用率			
3.0		① 躯体材料	導入なし	リサイクル材品目数(非構造材)	1 品目
3.0		② 非構造材料	岩綿吸音板使用		
		3.2.2 廃棄物処理負荷抑制	評価しない		
3.0	5	3.3 躯体材料の耐用年数	根拠等 品確法の等級1相当(建築基準法に準拠)	経過年数＋今後の想定耐用年数	年
2.8	5	3.4 主要設備機器の更新必要間隔／設備の自給率向上／維持管理／バリアフリー	3.4.1,3.4.2,3.4.3,3.4.4の平均		
4.3		3.4.1 主要設備機器の更新必要間隔	根拠等 受変電25、水槽30、ポンプ類20、空調20	更新年数の平均値	24 年
1.0		3.4.2 設備(電力等)の自給率向上	根拠等 取組みなし	自給率向上の取組数	0 項目
5.0		3.4.3 維持管理	根拠等 1),2),3),4),5),6),7)について取り組み	維持管理に関する取組数	13 ポイント
1.0		3.4.4 バリアフリー対策	根拠等 基準を満たしていない		
11.8	20	合計			

4. 生物多様性／敷地					
評価	最大加		指標		評価値
適合		必須項目	:特定外来生物・未判定外来生物・生態系被害防止外来種を使用しない		
		根拠等	植栽無し	なし	
6.0	10	4.1 生物多様性の向上	根拠等 1)について取り組み	②取組表による場合のポイント数	1 ポイント
[4.2対象外の時は点数を倍]		4.2 土壤環境品質・ブラウンフィールド再生	根拠等 要措置区域に該当しない	なし	
0.0	0	4.3 公共交通機関の接近性			
[対策不要は対象外]		4.3.1 公共交通機関の接近性	根拠等 JR横浜線 新横浜駅から徒歩2分	鉄道駅またはバス停からの距離	8 分圏内
5.0	5	4.3.2 交通結節点への接近性、敷地周辺への配慮	評価しない		
5.0		4.4 自然災害リスク対策	根拠等 地震動、水害:対策なし	リスクの合計数	2 種類
2.0	5				
13.0	20	合計			

5. 屋内環境					
評価	最大加		指標		評価値
適合		必須項目	:建築物衛生管理基準の準拠または質問票への適合		
		根拠等	建築物衛生管理基準に準拠。相対湿度、温度、浮遊粉じん量基準外の箇所があるが、浮遊粉じん量はテナント退去に伴う原状回復工事による一時的なもの、相対湿度、温度は、加湿器設置をテナントに案内し、改善を図っている。	なし	
3.3	5	5.1 昼光利用	5.1.1の点数×2/3+5.1.2の点数×1/3		
3.0		5.1.1 自然採光	根拠等 開口率計算	開口率	10.0 %
4.0		5.1.2 昼光利用設備	根拠等 ハイサイドライト	昼光利用設備	1 種類
4.0	5	5.2 自然換気性能	根拠等 開口率計算。1/19.5≧1/30	自然換気有効開口面積	15.6 m ²
3.0	5	5.3 眺望・視環境	根拠等 天井高2.5m、窓あり	天井高	2.5 m以上
10.3	15	合計			

パシフィックマークス新横浜



環境性能の特徴

- ・高い省エネルギー性能および実績値
- ・高い節水性能および実績値
- ・維持管理に積極的に取り組み
- ・公共交通機関に近接